



WA 2	
GRZ 1 0,4	GRZ 2 0,6
max. III	o
MFH	max. 6 WE
WH max. 8,00m FH max. 10,80m	Satteldach

WA 1	
GRZ 1 0,4	GRZ 2 0,6
max. II	o
DH	max. 2 WE
WH max. 8,00m FH max. 10,80m	Satteldach



Pro Creativo GmbH
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

BAHNHOFSTRASSE 38 A
55232 ALZEY
Tel.: 06731/997-250
Fax: 06731/997-260
team@procreativo.de
www.p-c-gruppe.de

Projekt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan TWF - Wohngebiet Schwandorf	Darstellung	Entwurf	Maßstab Datum	1:500 13.06.2022
Auftraggeber	Rathgeber Immobilien GmbH II Bahnhofstraße 38 A, 55232 Alzey	Blatt-Nr.	061201-D-07-VBP-500	Gez. Größe	CHYHG 830x1200mm

I. Planliche Festsetzungen 1

- Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 1 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - WA - Allgemeines Wohngebiet
 - MFH - Mehrfamilien-wohnhäuser
 - DH - Doppelhäuser
 - DP - Doppelreihendoppelhauser
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - Baulinien
 - Baugrenze
- Art der Nutzung**
 - 1 Art der Nutzung
 - 2 max. zuläss. Grundflächenzahl (GRZ 1)
 - 3 max. zuläss. Grundflächenzahl (GRZ 2)
 - 4 max. Vollgeschoss
 - 5 offene Bauweise
 - 6 zulässige Haupttypen
 - 7 max. Wohneinheiten
 - 8 max. Wandhöhe (WH) oder Firsthöhe (FH)
 - 9 zulässige Dachform
- Verkehrsfächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - F - Fuß- und Radweg
 - PZ - Parkfläche / Zufahrt
 - Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen
 - Flächen für Aufschüttungen
 - Festgesetzte Geländeoberfläche u/NN
- Grünflächen**
 - private Grünfläche
 - Umgrünung von Flächen zum Erhalten
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
 - sonstigen Bepflanzungen
 - Spielplatz

II. Planliche Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte
- Topografiefäden
- Flurstückskennungen
- Kanaldeckelkappen in Planstraße gemäß Erschließungsplan
- Alltasten
- Umgrünung der Flächen, in der Verdachtsflächen mit umweltgefährlichen Stoffen vermutet werden
- Schallschutz siehe auch A.2.5

IV. Textliche Hinweise 2

A. 3. DENKMALSCHUTZ:
Auf dem Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

A. 4. VER- UND ENTSCORGUNG:
Auf dem Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

A. 6. ARBEITSSCHUTZVORSCHRIFTEN:
Angesichts der oralen, dermalen und inhalativen Aufnahme, der auf dem TWF-Gelände bekannten Schadstoffe bei teilweise nachvollziehbaren und teilweise unbekanntem Bodenbewegungen muss beim Rückbau des TWF-Geländes die Gefährdung des Menschen an dem Wirkungspfad Boden-Mensch vermieden und bei der Planung berücksichtigt werden.

A. 7. BRANDSCHUTZ:
Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

A. 8. ABFALLBESEITIGUNG:
Die Müllabfuhr erfolgt auf Landkreisebene geregelt. Die Restmüllentsorgung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage des Zweckverbandes Müllverwertung Schwandorf.

III. Textliche Festsetzungen 1

A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

A. 1. Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.2022 (Bundesgesetzblatt I S. 674, 677)).

Baunutzungsverordnung BauNVO
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt I S. 1802, 1807).

Bayerische Bauordnung (BayBO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 288).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

A. 2. Planungsrechtliche Festsetzungen
A. 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) nach § 4 BauNVO.
Die diesbezüglichen Eintragungen in den Nutzungsschablonen bedeuten:
WA = allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Zulässig sind:
Alle unter § 4(2) zulässigen Anlagen
Nicht zulässig sind:
Alle unter § 4(3) Ziffer 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen.

III. Textliche Festsetzungen 4

A. 3.3. BODENSCHUTZ / GRUNDWASSER
Im Planungsgebiet wurde der Alltastenvorverdacht mittels einer Orientierenden Untersuchung gem. § 2, Nr. 3 BBoSchV (10) überprüft.
3.3. a Grundwassermonitoring
Die Ergebnisse der vorliegenden Grundwasseruntersuchungen sind durch weitere Beprobungen und Analysen (z.B. halbjährlich, bei unterschiedlichen Grundwasserständen oder nach längerem Niederschlagsereignis) zu überprüfen. Die Fachbehörde bestimmt die Dauer des Monitorings.
3.3. b Entsorgung
Bei Bodenveränderungen ist der Erdaushub von bestätigten Alltastenvorverdachtsflächen ordnungsgemäß zu entsorgen.
3.3. c Alltasten im Wohngebiet
Der Vorhabensträger muss vor einem baubereitenden Baubeginn auf eigene Kosten die fachlich erforderlichen Schritte zur weiteren Untersuchung und erforderlichenfalls Behandlung der Bodenbelastung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchführen.
Eine Nutzung des Bauvorhabens und des Grundstücks ist erst zulässig, wenn dies der zuständigen Fachbehörde für Bodenschutz die Alltastenvorverdachtsflächen nachgewiesen und dies von ihr bestätigt ist.

A. 3.4. FEUERUNGSANLAGEN
Kamine und Abgasleitungen zur Abführung von Abgasen aus der Heizung sind in unmittelbarer Nähe des Gebäudeteilbereiches hochziehen. In Nebengebäuden sind keine Feuerungsanlagen zulässig.

A. 3.5. BRANDSCHUTZ
Durch die öffentliche Wasserversorgung wird für den Brandfall nur der Grundsatz gewährleistet. Der Vollschutz ist von den zukünftigen Nutzern der Flurstücke nachzuweisen.

A. 3.6. ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vorrangig.

IV. Textliche Hinweise 3

A. 6. ARBEITSSCHUTZVORSCHRIFTEN:
Angesichts der oralen, dermalen und inhalativen Aufnahme, der auf dem TWF-Gelände bekannten Schadstoffe bei teilweise nachvollziehbaren und teilweise unbekanntem Bodenbewegungen muss beim Rückbau des TWF-Geländes die Gefährdung des Menschen an dem Wirkungspfad Boden-Mensch vermieden und bei der Planung berücksichtigt werden.

A. 7. BRANDSCHUTZ:
Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

A. 8. ABFALLBESEITIGUNG:
Die Müllabfuhr erfolgt auf Landkreisebene geregelt. Die Restmüllentsorgung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage des Zweckverbandes Müllverwertung Schwandorf.

III. Textliche Festsetzungen 2

A. 2.3. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
2.3.1 **überbaubare Grundflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Plangebietes wird die zulässige überbaubare Fläche als Grundflächenzahl mit 0,4 festgelegt.
2.2.2 **Anzahl der Vollgeschosse**
Im Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse gemäß Pläneintrag auf 2 pro Doppelhaus und auf 3 pro Mehrfamilienhaus festgesetzt.
2.2.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-18 BauNVO)
Die mittlere Wandhöhe (WH) oder Firsthöhe (FH) und die maximale Wandhöhe (WH) oder Firsthöhe (FH) werden gemäß der Nutzungsschablone festgesetzt.
2.2.4 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
2.2.5 **Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu lässig.
2.2.6 **Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Baugebietes erforderlichen Kabel und Leitungen sind unterirdisch in den öffentlichen Flächen des Baugebietes zu verlegen.
2.2.7 **Abflussmindernde Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
2.2.7.1 **Abflussmindernde Maßnahmen**
Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sind entsprechende bauliche Maßnahmen einzuplanen. Die Einleitmenge in den städtischen Kanal wird auf 200 l/sec begrenzt.

III. Textliche Festsetzungen 5

B GRÜNORDNUNG

B. 1. Grünflächen:

B. 1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

1.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zuwegen, Stellplätzen und Terrassen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Sträuchern und Ziergehölzen gemäß Artenliste zu begrünen. Das Abdecken der begrünter Flächen mit Kies, Schotter oder Splitt ist nicht zulässig. Als Mindestqualität sind 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu pflanzen.

1.2 Anpflanzen von Laubbäumen
Für jedes Doppel- und Mehrfamilienhaus ist auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens ein Laubbäum II. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu erhalten. Es sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Laubbäum / Obstbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanz. Der Baumstandort ist im Detail mit Leitungen abzustimmen und die Standorte dauerhaft zu sichern.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.3.1 Befestigte Flächen
Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Aufbaubewert erreicht wird. Es sind Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen und wassergebundene Decken zu verwenden.

IV. Textliche Hinweise 4

A. 8.2. EINSTUFUNG NACH LAGA
Im Falle von Erdaushub ist insbesondere auf den Flächen, auf denen sich der Kontaminationsverdacht bestätigt hat, teils mit belastetem bis stark belastetem Erdreich der Zuordnungsklasse Z2 bzw. >Z2 gem. LAGA-Boden zu rechnen, das ordnungsgemäß zu verwerten/entsorgen ist.
Zur Separation von belastetem Material sollten Aushubarbeiten in diesen Bereichen unter fachgutachterlicher Überwachung gestellt werden.
Aufgrund des teils stark erhöhten Sulfat-Gehalts im Grundwasser, der vermutlich teils auf Auswaschungen aus dem aufliegenden Bauschutt herrührt, ist damit zu rechnen, dass der Bauschutt teils alleine aufgrund erhöhter Sulfat-Gehalte (Sipartelle) in die Klasse Z2 oder >Z2 einzuordnen ist.

III. Textliche Festsetzungen 2

A. 2.3. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
2.3.1 **überbaubare Grundflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Plangebietes wird die zulässige überbaubare Fläche als Grundflächenzahl mit 0,4 festgelegt.
2.2.2 **Anzahl der Vollgeschosse**
Im Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse gemäß Pläneintrag auf 2 pro Doppelhaus und auf 3 pro Mehrfamilienhaus festgesetzt.
2.2.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-18 BauNVO)
Die mittlere Wandhöhe (WH) oder Firsthöhe (FH) und die maximale Wandhöhe (WH) oder Firsthöhe (FH) werden gemäß der Nutzungsschablone festgesetzt.
2.2.4 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
2.2.5 **Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu lässig.
2.2.6 **Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Baugebietes erforderlichen Kabel und Leitungen sind unterirdisch in den öffentlichen Flächen des Baugebietes zu verlegen.
2.2.7 **Abflussmindernde Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
2.2.7.1 **Abflussmindernde Maßnahmen**
Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sind entsprechende bauliche Maßnahmen einzuplanen. Die Einleitmenge in den städtischen Kanal wird auf 200 l/sec begrenzt.

III. Textliche Festsetzungen 5

Anlage

Artenliste
Die Gehölzarten für Neupflanzungen im Plangebiet sind der folgenden Artenliste zu entnehmen.

Standorttyp: gut wasserversorgt, tiefergründige Boden meist in tiefen Lagen

Bäume
2. Ordnung
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Wildkirsche (Prunus avium)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

Obstbäume
Sträucher (Cornus/Vogelbeere)
Cornelkirsche (Inocytus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
eingriffiger Weissdorn (Crataegus monogyna)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Hockendorn (Lonicera xylosteum)
Hundrose (Rosa canina)
Kartoffelrose (Rosa rugosa)
Falscher Yasmim (Philadelphus coronarius)
Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
Sommerflieder (Buddleja in Sorte)
Barbarine (Caryophyllus clandestina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Mindestqualitäten: Bäume II. Ordnung / Obstbäume: Hochstamm 14-16 cm, 3 x verpflanzt
Sträucher: 2 x verpflanz, 60-100 cm hoch

V. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in öffentlicher Sitzung vom 16.07.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Wohngebiet Tonwarenfabrik“ Gemarkung Schwandorf in beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen (§ 13 a BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2020 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Wohngebiet Tonwarenfabrik“ Gemarkung Schwandorf hat in der Zeit vom 24.09.2020 bis einschließlich 01.10.2020 stattgefunden.
- Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 16.07.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Wohngebiet Tonwarenfabrik“ Gemarkung Schwandorf in der Fassung vom 30.06.2020 genehmigt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Wohngebiet Tonwarenfabrik“ Gemarkung Schwandorf mit Begründung, in der Fassung vom 30.06.2020, wurde in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 07.12.2020 öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Wohngebiet Tonwarenfabrik“ Gemarkung Schwandorf mit Begründung, in der Fassung vom 30.06.2020, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 02.11.2020 bis einschließlich 07.12.2020 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat am 22.06.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Wohngebiet Tonwarenfabrik“ Gemarkung Schwandorf nach § 13a BauGB, in der Fassung vom 30.06.2020, als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Ausgefertigt
Große Kreisstadt Schwandorf
Schwandorf, den 02.07.2022
Andreas Felber
Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Wohngebiet Tonwarenfabrik“ Gemarkung Schwandorf nach § 13a BauGB wurde am 06.07.2022 öffentlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung zu den üblichen Diensten bei der Großen Kreisstadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Stadt Schwandorf,
Schwandorf, den 06.07.2022
Andreas Felber
Oberbürgermeister
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. XVI „Wohngebiet Tonwarenfabrik“ Gemarkung Schwandorf ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Die Aufschlüsselung des 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hinterlassen.

III. Textliche Festsetzungen 3

A. 3. Örtliche Bauvorschriften gem. BayBO (mit § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO).

A. 3.1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
Auf allen dafür geeigneten Dachflächen sind technische Anlagen zur solaren Stromerzeugung zulässig (Keine aufgeständerten Elemente als Dachneigungsausgleich).
Dachflächen mit einer max. Neigung von 3% sind mit 50 m² Fläche mit einer Substratstärke von 10 cm zu begrünen.
Bleichabdeckungen sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind.

A. 3.2. ENFRINDUNG
Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:
- Die Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen. Der Abstand zwischen Gelände und Zaununterkante hat 15 cm zu betragen.
- Der Verlauf der Zaune ist dem Gelände anzupassen.

3.2. a Straßenecke
- Maschendrahtzaune sind unzulässig

3.2. b Rückwärtige Grundstückskantene
- Holz-, Metall- und feststehende Drahtzaune sind ebenso wie "lebende Zaune" aus einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Liguster und Weißdorn zugelassen.

3.2. c Stützmauern zur Hangsicherung im nördlichen Bereich
- Stützmauern sind nur bis zu einer Maximalhöhe von 1,5 m zulässig.
- Sie sind grundsätzlich flächig zu begrünen.

IV. Textliche Hinweise 1

A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

A. 1. BODENSCHUTZ:
Das Plangebiet überlappt die Brachfläche des ehemaligen Industriegebietes "Tonwarenfabrik". Ein Großteil des Geltungsbereichs muss als Alltastenvorverdachtsfläche untersucht werden.
Nach einer Erkundungserkundung (12.03.2009) wurde am 18. Januar 2010 von Tauw GmbH Regenwässer eine "Orientierende Untersuchung" (OU) als Bestandteil des Bebauungsplanes erstellt und kann bei der Schwandorf / Sachgebiet Stadtplanung eingesehen werden. Ein Großteil des Geltungsbereichs muss als Alltastenvorverdachtsfläche noch untersucht werden - nach den Ergebnissen des Erkundungskonzepts und der OU.
1.1 Alltasten
Auf 9 der Verdachtsflächen hat sich der Verdacht auf Alltasten bestätigt. Diese sind planlich dargestellt und mit VFI-Nr. gekennzeichnet. Die Umgriffe der Verdachtsflächen nach OU werden im Plan gekennzeichnet. Der Umgang mit den nicht orientierend untersuchten Alltastenvorverdachtsflächen muss in Abstimmung mit den Fachbehörden geregelt werden. Vor Bau- bzw. Nutzungsbeginn des Geländes ist die Sanierung unter Vorgabe und Aufsicht der Fachstellen durchzuführen. Alle auf dem Gelände der ehem. Tonwarenfabrik im Sinne des Bodenschutzgesetzes durchzuführenden Maßnahmen sind nachweislich durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBoSchG zu betreiben. Die abfallrechtlichen Bestimmungen sind bei Verwertung/Entsorgung von Aushub, Abbruchmaterial und sonstigen Abfällen einzuhalten.
Bereich Wohngebiet WA
Im Rahmen der durchgeführten orientierenden Erkundung wurde für die Alltastenvorverdachtsfläche 90 "Aufüllung Ost" der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung auf Grund der Untersuchungsergebnisse bestätigt. Eine Gefährdung auf Grund des Grundwasser ist absehbar. Die festgestellte Aufüllungskategorie in diesem östlichen Geländeteil liegt zwischen 0,5 m und 1,7 m. Weitere Maßnahmen im Sinne einer Detailerkundung / Sanierung sind somit erforderlich. Im Bereich des Wohngebietes müssen daher die Maßnahmen nach den Bodenschutzgesetzen (Detailerkundung, Sanierung von den einzelnen Grundstückseigentümern spätestens vor Baubeginn durchgeführt werden. (vgl. hierzu textliche Festsetzung A.3.3.c)
1.2 Kampfmittel
Das Vorkommen von Blindgängern aus dem 2. Weltkrieg ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Vor dem Beginn evtl. Erdarbeiten im Plangebiet ist das Gewerbeaufsichtsamt zu informieren.
A. 2. OBERFLÄCHENWASSER:
Eine Versickerung ist wegen der Bodenbeschaffenheit (geringe Durchlässigkeit) und zur Vermeidung von eventuellen Schadstofffreisetzungen im Untergrund nicht möglich. Die max. mögliche Regenwasserentlastungsmenge aus dem gesamten Plangebiet in den städtischen Mischwasserkanal ist auf 200 l/s begrenzt. Es sind deshalb Regenklär- und Abflussmindernde Vorrichtungen zu errichten, um diese begrenzte Menge kontinuierlich an den Mischwasserkanal abgeben zu können.

FASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wohngebiet Tonwarenfabrik" Gemarkung Schwandorf - ENTWURF -

Große Kreisstadt Schwandorf

Vorhabensträgerin
Rathgeber Immobilien GmbH II
Bahnhofstraße 38 A
55232 Alzey

Grünordnung
Lohrer + Hoehnen,
Landschaftsarchitekten bda
Bauerstraße 6, 80796 München

Lärmschutz
GEO.VER.S.U.M.
Planungsgemeinschaft
Presse- und Gelle,
Tegenerstraße 13, 93105 Tegernheim

Maßstab 1:500
13.06.2022